

SIMULATION FINANCIÈRE

Ravalement de façade avec isolation thermique, changement baies vitrées et volets roulants, étanchéité balcon

Cette simulation vous présente l'impact financier estimé de ces travaux ainsi que les économies d'énergie prévisibles de 35% pour l'appartement présenté à la vente.

SCÉNARIO 1 - AVEC AIDES (Hors Prime Renov' indexée sur les revenus)

Cumul de Ma Prime Rénov' forfaitaire Copropriété, CEE, Prime Bordeaux Métropole et éco-PTZ collectif

Poste	Montant
Coût total travaux (estimation)	18500 €
Ma Prime Rénov' Copropriété (économie énergie 35%)	- 5550 €
Prime Bordeaux Métropole	-1000 €
Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)	-1000 €
Éco-PTZ collectif (prêt 0%)	Financement sur 15 ans
RESTE À FINANCER	10950€
Mensualité éco-PTZ (180 mois)	60 €/mois

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ESTIMÉES

Consommation actuelle	1 000 €/an
Économie estimée après isolation + changement baies vitrées+ volets (économie 30%)	- 300€/an
Économie mensuelle	- 25 €/mois
Nouvelle facture énergétique	700 €/an

✓ **Impact réel mensuel : 60 € de remboursement - 25 € d'économie = 35 €/mois seulement !**

SCÉNARIO 2 AVEC AIDES + PRET COLLECTIF (Hors Prime Renov' indexée sur les revenus)

Cumul de Ma Prime Rénov' forfaitaire Copropriété, CEE, Prime Bordeaux Métropole, et éco-PTZ 50%+ prêt collectif 50%

Poste	Montant
Coût total travaux (estimation)	18500
Ma Prime Rénov' Copropriété (économie énergie 35%)	- 5550 €
Prime Bordeaux Métropole	-1000 €
Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)	-1000 €
50% Éco-PTZ collectif (prêt 0%)+ 50% prêt collectif 4%	Financement sur 15 ans
RESTE À FINANCER	10950 €
Mensualité éco-PTZ (180 mois) 30€ + prêt collectif 40€	30+40= 70 €/mois

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ESTIMÉES

Consommation actuelle	1 000 €/an
Économie estimée après isolation + changement baies vitrées+ volets (économie 30%)	- 300 €/an
Économie mensuelle	- 25 €/mois
Nouvelle facture énergétique	700 €/an

✓ **Impact réel mensuel : 70 € de remboursement - 25 € d'économie = 45 €/mois seulement !**

SYNTHÈSE ET RECOMMANDATION

Scénario	Coût mensuel réel	Aides totales
MaPrimeRénov' + CEE + éco-PTZ	35 €/mois	7550 €
MaPrimeRénov' + CEE + éco-PTZ+ prêt collectif 4%	45 €/mois	7550 €

Voici donc un récapitulatif en vue du scénario :

- Impact financier minimal : **seulement 35€/mois** pendant 15 ans
- 9325 € d'aides cumulées (Ma Prime Rénov' + CEE) **hors prime indexée sur les revenus**
- Économies d'énergie immédiates et pérennes **300 €/an**
- Amélioration du confort thermique (moins de déperditions, suppression des ponts thermiques)
- Valorisation du bien immobilier (meilleur DPE et immeuble visuellement valorisé = valeur patrimoniale accrue)
- Contribution à la transition énergétique et réduction de l'empreinte carbone

Investisseur : Avec le régime réel LMNP, toutes les charges et amortissements, y compris les travaux de rénovation, sont pris en compte. Le revenu imposable devient négatif année 1, ce qui réduit fortement l'impôt sur le revenu LMNP.

MENTIONS IMPORTANTES

Les montants présentés dans ce document sont des estimations indicatives établies en l'absence de devis définitif. Les coûts réels des travaux, le montant des aides et les économies d'énergie effectives pourront varier en fonction :

- *Du choix des entreprises RGE et des matériaux retenus par la copropriété*
- *De l'éligibilité effective aux dispositifs d'aides (critères techniques, administratifs et gains énergétiques)*
- *Du montant des CEE qui varie selon le fournisseur d'énergie partenaire*
- *Des habitudes de consommation et du mode de chauffage de l'appartement*
- *De l'évolution des tarifs énergétiques*

Cette simulation a pour seul objectif de vous donner un ordre de grandeur des impacts financiers potentiels. Les montants définitifs seront présentés en assemblée générale de copropriété après obtention des devis fermes auprès d'entreprises certifiées RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) puis soumis au vote en assemblée générale.